

Sygn. akt: I C 588/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2022 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Krystian Szelağ

Protokolant: sekretarz sądowy Aleksandra Siemieniuk

po rozpoznaniu w dniu 06 maja 2022 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

W dniu 6 sierpnia 2020 r. (data nadania) powódka K. K. (1) wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O. pozew o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. nr (...) r. z dnia 26 czerwca 2020 r. w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku (...) przy ul. (...) w O.. W dniu 26 czerwca 2020 r. przez współwłaścicieli nieruchomości została podjęta uchwała nr (...)r. w trybie indywidualnego zbierania głosów. Przedmiot uchwały stanowiło wyrażenie zgody na bezpłatne użyczenie pomieszczenia wspólnego, po byłej pralni dla Pani B. K., właścicielki lokalu nr (...), na okres zlikwidowania grzyba-pleśni w jej piwnicy. Pomimo sprzeciwu części członków wspólnoty uchwała została podjęta większością głosów. Powódka z naruszeniem art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali, nie została poinformowana o treści uchwały na piśmie, lecz powzięła o niej wiedzę od sąsiadów. W ocenie powódki przedmiotowa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz godzi w jej interes i jako taka winna zostać uchylona przez Sąd. Powódka wskazała także, że przed podjęciem zaskarżonej uchwały członkowie wspólnoty nie mieli możliwości zweryfikowania czy okoliczności podane jako przyczyny uzasadniające użyczenie pomieszczenia wspólnego w ogóle zaistniały. Jednocześnie w uzasadnieniu podano, że w treści uchwały nie zostało sprecyzowane na jaki czas wspólne pomieszczenie miałyby zostać przekazane do wyłącznego użytku przez jednego ze współwłaścicieli. (pozew k. 3-5)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, jeżeli takie wystąpią, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że nieprawdziwym jest stwierdzenie strony powodowej, że został naruszony art. 23 ust. 3 Ustawy o własności lokali, gdyż powódka została poinformowana o treści uchwały na piśmie, lecz powzięła o

niej wiedzę od sąsiadów. Kserokopia uchwały została włożona powódce do skrzynki na listy w dacie 29 czerwca 2020 r. komisyjnie w obecności A. B. (1), B. S., B. K.. Dodatkowo jak wskazała pozwana, przy odrobinie chęci powódka miała możliwość zweryfikowania przyczyn uzasadniających użyczenie pomieszczenia wspólnego i warunków istniejących w piwnicy, z której korzysta Pani B. K.. Powódka wskazała także, że nieprawdziwy jest zarzut, że powódka w ogóle nie miała możliwości oddania głosu, bowiem została pomięta. Zarząd wspólnoty był u powódki kilkakrotnie jednakże nikt nie otworzył drzwi, pomimo, iż było slychać odgłosy, że ktoś w mieszkaniu przebywa. (odpowiedź na pozew k. 77-82)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w O. składa się z (...) lokali.

(bezsporne, a nadto dowód: wydruk księgi wieczystej nr (...) k. 8-51)

Powódka K. K. (1) jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) dla którego Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

(bezsporne, a nadto dowód wydruk księgi wieczystej nr (...) k. 52-56)

K. K. (1) w okresie (...)r. była członkiem zarządu wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...).

(dowód: uchwała (...)z dnia 27 marca 2018 r. k. 84, uchwała (...) z dnia (...) r. k. 85)

Umową z dnia 20 grudnia 2018 r. powierzono zarządzanie Wspólnotą Mieszkaniową ul. (...).

(dowód: umowa o zarządzanie k. 86-90)

Pismem z dnia 29 maja 2020 r. B. K. zwróciła się do zarządu pozwanej wspólnoty o nieodpłatne użyczenie pomieszczenia po byłej pralni w budynku przy ul. (...) w O. w celu przechowania rzecz znajdujących się w jej piwnicy. W czasie użyczenia pomieszczenia B. K. miała przeprowadzić odgrzybianie piwnicy.

(dowód: pismo B. K. k. 91)

W dniu 26 czerwca 2020 r. współwłaściciele nieruchomości Wspólnota Mieszkaniowa (...) w O. podjęli uchwałę nr 2/ (...) o wyrażeniu zgody na bezpłatne użyczenie pomieszczenia po byłej pralni dla Pani B. K. z lokalu nr (...), na okres zlikwidowania grzyba – pleśni w jej piwnicy. Za podjęciem uchwały głosowali:

1. P. S. (1), który posiada 13% udziału w nieruchomości;
2. A. B. (1), która posiada 9% udziału w nieruchomości;
3. J. B., która posiada 9% udziału w nieruchomości;
4. B. K., która posiada 7% udziału w nieruchomości;
5. K. i B. J., którzy posiadają 10% udziału w nieruchomości;
6. C. Z., która posiada 13% udziału w nieruchomości.

Przeciwko uchwale zagłosowali:

1. J. i K. K. (4), którzy posiadają 11% udziału w nieruchomości;
2. J. W. B., którzy posiadają 14% udziału w nieruchomości.

Powódka K. K. (1) nie oddała swojego głosu, z uwagi na nieobecność w lokalu. Ostatecznie za podjęciem uchwały zagłosowali współwłaściciele posiadający 61% udziału w nieruchomości wspólnej. Przeciwno uchwale głosowali współwłaściciele posiadający 25% udziałów w nieruchomości wspólnej.

(dowód: uchwała nr 2/ (...) k. 57, a także k. 92, zeznania A. B. (1) k. 174v.-175, zeznania B. J. k. 175)

W dniu 2 lipca 2020 r. została zawarta pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w O. a B. K. umowa najmu pomieszczenia po byłej pralni. Zgodnie z § 1 umowy wynajmujący oddał w najem lokal położony w budynku przy ul. (...) w O. po byłej pralni (...) na okres jednego roku. Najemca otrzymał pomieszczenie za darmo ze względu na panujący grzyb i pleśń w piwnicy (§ 2 umowy).

(dowód: umowa najmu pomieszczenia po byłej pralni k. 58-60, a także k. 122-124)

Do chwili zawarcia z B. K. umowy najmu pomieszczenia po byłej pralni i suszarni, pomieszczenie to było zamknięte i niedostępne na mieszkańców budynku. Po opuszczeniu pomieszczenia przez J. W. B. było ono zniszczone i planem wspólnoty było wykonanie w nim remontu.

(dowód: wyrok z dnia 7 sierpnia 2019 r. k. 93-99, dokumentacja fotograficzna k. 107-119, pisma zarządu wspólnoty k. 142-143, k. 146-147, pismo z dnia 2 stycznia 2019 r. k. 193, pismo z dnia 20 stycznia 2020 r. k. 194-195, pismo z dnia 3 lutego 2020 r. k. 196, pismo z dnia 29 czerwca 2020 r. k. 197, pismo z dnia 13 lipca 2020 r. k. 198-199)

Uchwałą nr (...) r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) postanowiła pomieszczenie pralni (po wygaśnięciu umowy najmu – użyczenia i ewentualnego nieprzedłużenia umowy) i suszarni pozostawić zamknięte na klucz by zapobiec przed dalszą dewastacją i zagrzeniem do czasu wyremontowania.

(dowód: uchwała nr 5/ (...) na k. 264-265 dołączonych akt Sądu Rejonowego w O. sygn. akt (...))

W dniu 16 lipca 2021 r. B. K. zwróciła pozwanej wspólnocie klucz do wynajętego pomieszczenia po byłej pralni.

(dowód: notatka z dnia 16 lipca 2021 r. k. 346)

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka T. S., który jest zarządcą nieruchomości przy ul. (...). Świadek ten w sposób jasny i wyczerpujący wskazał, jak doszło do zawarcia umowy najmu lokalu po byłej pralni z B. K.. Jednocześnie świadek wskazał na stan piwnic z nieruchomości i konieczność podjęcia działań mających na celu usunięcie wilgoci z piwnicy. Dodatkowo jak wskazał T. S. uchwała o nieodpłatnym najmie lokalu dla Pani K. powstała z uwagi na wpływ jej pisma z dnia 29 maja 2020 r. Inni mieszkańcy nieruchomości nie zwrócili się z podobną prośbą do zarządu wspólnoty.

Sąd dał także wiarę zeznaniom A. B. (1) i B. J.. Osoby te wchodziły w skład zarządu pozwanej wspólnoty. Zeznania członków zarządu były spójne, logiczne i wyczerpujące. A. B. (1) jak i B. J. wskazali na zły stan pomieszczenia pralni i suszarni, a także na konieczność wykonania tam remontu. Oboje zeznali także, że B. K. była jedynym właścicielem lokalu, który wystąpił z wnioskiem o najem pomieszczenia pralni, na czas odnowienia piwnicy.

Sąd dał także przesłuchanym na piśmie świadkom C. Z., J. B., P. S. (1), Z. B. (1), M. K. i B. K..

Świadek C. Z. zeznała, że zagłosowała za użyczeniem B. K. pomieszczenia pralni z uwagi na obecność stęchlizny i grzybów w piwnicy. Świadek nie miała jednak dużej wiedzy na temat remontu przeprowadzonego przez Panią K. z uwagi na pandemię (...)2 i ograniczanie kontaktów społecznych.

Świadek J. B. wielokrotnie była w piwnicy nr 5 należącej do B. K. i widziała grzyb na ścianach, suficie, podłodze. Dodatkowo świadek zeznał, że piwnica nr 5 została opróżniona po zawarciu umowy najmu pomieszczenia po pralni.

Świadek P. S. (1) także widział, że w piwnicy nr 5 znajdowało się zagrzybenie. Świadek zagłosował za podjęciem uchwały ponieważ nie chciał, aby grzyb rozprzestrzenił się na wszystkie piwnice.

Świadek Z. B. jest użytkowniczką piwnicy nr 5. W swoich zeznaniach wskazała, że w używanej piwnicy jest poważny problem z wilgocią. Dwutygodniowe przechowywanie dziecięcego wózka w tym pomieszczeniu doprowadziło do jego spleśnienia. Z. B. (1) wskazała także, że w pomieszczeniu po byłej pralni są poobijane tynki, zniszczona betonowa posadzka, dziury w ścianach. Po opróżnieniu piwnicy nr 5 został wielokrotnie zastosowany środek grzybobójczy.

Świadek M. K. także jest użytkownikiem piwnicy nr 5. Tak jak Z. B. (1) zeznał, że w piwnicy jest problem z wilgocią i zagrzybieniem. Świadek walczy z grzybem poprzez stosowanie chemii. W piwnicy pozostało kilka mebli z uwagi na fakt, że nie przeszkadzają one w nakładaniu środków grzybobójczych.

B. K. jest właścicielką lokalu nr (...) do którego przynależy piwnica o tym samym numerze. Świadek zeznała, że od lat ma duży problem z wilgocią w jej piwnicy. Z uwagi na dotychczasowy brak efektów odgrzybiania pomieszczenia świadek zdecydowała o opróżnieniu piwnicy i przeniesieniu rzeczy w inne miejsce. W związku z powyższym wystąpiła do zarządu wspólnoty o udostępnienie pomieszczenia. Świadek zeznała także, że kserokopię zaskarżonej uchwały złożono komisyjnie w skrzynce pocztowej powódki, w obecności świadka.

Sąd dał wiarę zeznaniom powódki jedynie w części w jakiej wskazuje ona, że nie posiada wiedzy w jakim stanie było pomieszczenie pralni i suszarni po ich wydaniu przez małżonków B.. Jak wskazała sama powódka nie miała ona wiedzy o stanie piwnicy nr 5 w czasie podejmowania zaskarżonej uchwały.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że w dniu 26 czerwca 2020 r. Wspólnota Mieszkaniowa Jagiellończyka 41A w O. podjęła uchwałę nr (...) (...) o wyrażeniu zgody na bezpłatne użyczenie pomieszczenia po byłej pralni. W toku postępowania pozwany nie kwestionował także, że powódka zaskarżyła uchwałę w przewidzianym przepisami ustawy o prawie własności lokali, 6 tygodniowy terminie liczonym od dnia powzięcia wiedzy o uchwale.

Osią sporu pomiędzy stronami postępowania było to czy uchwała ta została podjęta zgodnie z regulacjami zawartymi w ustawie o własności lokali.

Materialną podstawą wniesienia powództwa o uchylenie uchwały właścicieli lokali stanowi art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.) zgodnie z którą właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 2 u.w.l.).

Mając na uwadze powyższe należy wskazać, że art. 25 w/w ustawy wskazuje na cztery przesłanki uzasadniające zaskarżenie uchwały a należy do nich niezgodność uchwały z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Ostatnią przesłanką jest naruszenie przez uchwałę interesów skarżącego.

Mając na uwadze należy w pierwszej kolejności rozważyć czy zaskarżona uchwała została zgodnie z przepisami prawa. „(...)Jeżeli chodzi o przesłankę niezgodności uchwały z przepisami prawa, trzeba odróżnić dwie sytuacje. Po pierwsze, naruszenie może dotyczyć przepisów prawa materialnego. Bezwzględnie nieważna jest uchwała, która jest sprzeczna z przepisami bezwzględnie obowiązującymi (np. uchwała podjęta w trybie art. 23 ust. 2 u.w.l. o przyjęciu solidarnej odpowiedzialności za zobowiązania wynikające z art. 17 u.w.l.). Po drugie, wadliwość może dotyczyć naruszenia przepisów proceduralnych. W tym przypadku podstawą uchylenia będzie tylko takie naruszenie, które miało lub mogło mieć wpływ na treść uchwały (S. I., Własność lokali. Komentarz dostęp lex).

Zgodnie art. 23 ust. 1 u.w.l., uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W niniejszej sprawie uchwała w całości została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, większości 61% głosów, liczoną według wielkości udziałów. Powódka nie oddała głosu, jednak mając na uwadze art. 23 ust. 2 u.w.l., głos powódki nie był konieczny do zakończenia głosowania, z uwagi na osiągnięcie wymaganej przepisami większości 61% głosów. W tym miejscu należy przywołać trafny wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30.01.2020 r., I ACa 297/19, LEX nr 2923440, w którym wskazano, że „brzmienie art. 23 ust. 1 u.w.l. nakazuje przyjąć, iż uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu wymaganej większości, liczoną w tym wypadku wielkością udziałów. Ewentualne dalsze działania czy zaniechania podmiotu zbierającego głosy nie mogą zatem przesądzić o jej byciu prawnym”. Jak zeznali członkowie zarządu pozwanej wspólnoty A. B. (2) i B. J. byli oni pod lokalem powódki w celu odebrania głosu, jednak nie była ona w tym czasie obecna w mieszkaniu. Powyższe potwierdziła także sama powódka, która przyznała, że w czasie, gdy telefonował do niej B. J. przebywała ona na działce. Mając jednak na uwadze wskazany powyżej wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie nieobecność powódki w czasie odbierania głosów, nie miała wpływu na skuteczne podjęcie uchwały, z uwagi na okoliczność, że za przyjęcie uchwały głosowali mieszkańcy posiadający 61% udziału w nieruchomości wspólnej.

Następnie powódka podniosła zarzut, że podjęta uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz godzi w jej interes.

„Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź naruszenie istotnych interesów właściciela, bądź też jego pokrzywdzenie. Prawidłowe wykonywanie czynności z zakresu zarządzania i administrowania wspólną nieruchomością oznacza poprawne gospodarczo, zgodne z dobrymi obyczajami i standardami zarządczymi, wykonywanie niezbędnych działań, których wymaga wspólna własność. W przypadku zarządu (zarządcy) będzie to m.in. dbałość o wyegzekwowanie do majątku wspólnoty mieszkaniowej uchwalonych zaliczek, aby możliwe było podejmowanie niezbędnych czynności z zakresu konserwacji, eksploatacji i zabezpieczenia substancji budynku, w tym wykonanie koniecznych napraw i usunięcie awarii. W przypadku właścicieli lokali uchwała, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l., powinna przede wszystkim mieć konkretną treść zarządczą, którą można odtworzyć i skontrolować. Uchwała, w której właściciele lokali blankietowo wyzbywają się określonego segmentu uprawnień na rzecz zarządu wspólnoty mieszkaniowej, bez rzeczowego wskazania istotnej treści rozporządzenia przekraczającego zwykły zarząd, a limine narusza zasady prawidłowego zarządzania i może doprowadzić do pokrzywdzenia członków wspólnoty na skutek jej wykonania przez zarząd.

W świetle powyższego uchwała właścicieli podlega zatem w tym przypadku ocenie z punktu widzenia celowości, rzetelności i gospodarności (tego, czy znajduje ona gospodarcze uzasadnienie). Niewątpliwie nadrzędnym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyłym (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (por. wyr. SA w Szczecinie z 9.5.2013 r., I ACa 214/13, L.; wyr. SA w Szczecinie z 10.2.2016 r., I ACa 434/15, L..

Przedmiotem uchwały nr (...) (...) było wyrażenie zgody na bezpłatne użyczenie B. K., pomieszczenia po byłej pralni, na okres zlikwidowania grzyba – pleśni w piwnicy.

Głównym zarzutem powódki w odniesieniu do udostępnienia B. K. pomieszczenia po byłej pralni, był brak możliwości zweryfikowania przez członków wspólnoty okoliczności podanych jako przyczyn udostępnienia w/w pomieszczenia.

W toku postępowania Sąd przesłuchał szereg świadków, a także członków zarządu pozwanej wspólnoty, którzy zamieszkują w budynku nr (...) przy ul. (...). Świadkowie zamieszkujący w budynku mieli wiedzę na temat zagrzybienia ścian i podłóg w piwnicy należącej do B. K.. Dodatkowo jak wskazali Z. B. (2), M. K. i B. K., walka z zagrzybieniem ścian trwała od dłuższego czasu jednak była bezskuteczna. W związku z powyższym właścicielka piwnicy podjęła decyzję konieczności wietrzenia ścian, co możliwe było dopiero po opróżnieniu piwnicy. Okoliczność, że pomieszczenie to

nie zostało opróżnione w całości nie miało zdaniem Sądu wpływu na ocenę podjętych przez B. K. działań, bowiem w pierwszej kolejności konieczne było odsłonięcie ścian, na co wskazywali także świadkowie. Dodatkowo jak wskazał świadek M. K., rzeczy pozostałe w piwnicy nie przeszkadzały w nakładaniu środków grzybobójczych.

Powyższe wskazuje, że osoby które poparły podjęcie uchwały miały wiedzę na temat zagrzybienia piwnicy należącej do Pani K.. Okoliczność, że głosowanie nad uchwałą nie zostało poprzedzone oględzinami piwnicy czy przedstawieniem dokumentacji fotograficznej jej stanu, budziło jedynie sprzeciw powódki.

Zgodnie z literalnym brzmieniem komentowanego przepisu, naruszenie zasad zarządzania nieruchomością wspólną jest w istocie przez ustawodawcę traktowane jako forma (postać) naruszenia interesów właściciela lokalu. Jak wskazał SN w wyr. z 29.11.2018 r. (IV CSK 383/17, L.), pojęcie interesów na gruncie art. 25 u.w.l. rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu wyżej wskazanego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. W orzecznictwie podkreśla się, że dla uchylenia uchwały – z powołaniem się na przesłankę naruszenia interesów właściciela lokalu – niezbędne jest istnienie znacznej dysproporcji między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (por. wyr. SN z 29.11.2018 r., IV CSK 383/17, L.; wyr. SA w Warszawie z 13.2.2019 r., I ACa 582/18, L.; wyr. SA w Warszawie z 28.2.2019 r., I ACa 1720/17, L.; wyr. SA w Warszawie z 19.9.2019 r., I ACa 396/18, L.; wyr. SA w Szczecinie z 21.12.2018 r., I ACa 270/18, L.; wyr. SA w Szczecinie z 17.10.2019 r., I ACa 125/19, L.). Toczony spór sprowadza się zatem do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka.

W odwołaniu do powyższego wskazać należy, że udostępnienie B. K. pomieszczenia po byłej pralni miało na celu odgrzybienie należącej do niej piwnicy. Podkreślenia wymaga fakt, że czynności te były podejmowane z jej inicjatywy i własnych środków pieniężnych.

Jak wskazano powyżej przy ocenie naruszenia zasad prawidłowego zarządzania interpretowanego także jako naruszenie interesu właściciela, należy ocenić czy zachodzi dysproporcja między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wspólnoty wyrażonego podjętą uchwałą.

W niniejszej sprawie udostępnienie pomieszczenia po byłej pralni miało tak naprawdę na celu uchronienie piwnic znajdujących się w budynku nr (...) przy ul. (...) przed dalszym rozprzestrzenianiem się grzybów i innych związanych z tym niedogodności. Grzyb na ścianach zagrażał także pozostałym pomieszczeniom w budynku, na co wskazywali w swoich zeznaniach świadkowie. Świadek J. B. wskazała, że „bo stan piwnicy nr 5 znam, od lat jest tam grzyb, widziałam tę piwnicę wiele razy, problem potraktowałam poważnie i ze zrozumieniem, zależy mi na dobrym stanie budynku, nie chcę by pleśń przeszła na inne piwnice oraz na wyższe piętra, sytuacja wymagała wyniesienia rzeczy z piwnicy nr 5 by uzyskać lepszy dostęp do całej powierzchni piwnicy, należy w takich sytuacjach pomagać”. Podobnie wypowiedział się także świadek P. S. (2), który zeznał, że „nie chciałem, żeby grzyb rozprzestrzenił się na wszystkie piwnice. Pani K. słusznie chciała go zwalczyć i do tego potrzebowała pomieszczenia po byłej pralni”. Dodatkowo przesłuchana w toku postępowania C. Z. zeznała, że „(...) w mojej piwnicy również jest zapach stęchlizny i były miejscowe czarne naloty, dlatego jestem i byłam przekonana, że nie jest to odosobniony problem. Nie chciałam, żeby stał się problemem całego budynku”.

Mając na uwadze wyżej powołane stanowisko orzecznicze zdaniem Sądu w przypadku uchwały nr (...) (...) nie doszło do znacznej dysproporcji pomiędzy ochroną interesu K. K. (1) a ochroną interesu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Podkreślenia wymaga przede wszystkim fakt, że w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały powódka nie miała dostępu do pomieszczenia po byłej pralni i suszarni. Zamknięcie pomieszczenia pralni i suszarni zostało potwierdzone wolą mieszkańców posiadającą większość udziałów w nieruchomości wspólnej poprzez podjęcie uchwały nr (...) (...) o pozostawieniu tych pomieszczeń zamkniętych na klucz do czasu wyremontowania. Udostępnienie więc B. K. pomieszczenia pralni nie odebrało powódce prawa do korzystania z tego pomieszczenia, bowiem było ono w tym czasie zamknięte na klucz i ma pozostać zamknięte do czasu jego wyremontowania. B. K. dokonując zaś walki z zagrzybieniem piwnicy na własny koszt podjęła się działań na korzyść wszystkich mieszkańców nieruchomości,

chroniąc ich przed dalszym jego rozwojem. Na marginesie jedynie wskazać należy, że Pani K. już w toku postępowania zdała Wspólnocie Mieszkaniowej używane pomieszczenie i zabrała przechowywane tam rzeczy. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie uchwała o udostępnieniu Pani K. pomieszczenia pralni miała na celu ochronę interesów wszystkich mieszkańców. Powódka, zaś powoływała się w toku postępowania na niemożność korzystania z pomieszczenia pralni, a więc naruszenie jej interesu, podczas gdy faktycznie w dacie podejmowania uchwały takiego dostępu także nie miała.

Na marginesie jedynie wskazać należy, że okoliczność, że B. K. nie zamieszkuje w nieruchomości przy ul. (...), nie ma wpływu na ocenę ważności i skuteczności zaskarżonej uchwały. Pani K. jest właścicielką lokalu nr (...), zaś brak faktycznego zamieszkiwania nie pozbawia jej prawa do dbania o dobro wspólne nieruchomości. Jak już Sąd wskazał powyżej, działania Pani K. znalazły poparcie u większości mieszkańców nieruchomości, którzy popierali jej działania, obawiając się rozprzestrzenia grzyba np. na inne piętra. Jak wskazano w art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Zdaniem Sądu podjęte przez B. K. działania miały właśnie na celu ochronę wspólnego dobra wszystkich mieszkańców nieruchomości.

W kwestii doręczenia powódce uchwały wspólnoty należy odwołać się do art. 23 ust. 3 u.w.l. zgodnie z którym o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Powódka wskazywała, że o treści uchwały dowiedziała się od sąsiadów, zaś o jej udostępnienie wystąpiła do Zarządcy i dopiero wtedy nastąpiło jej doręczenie. Twierdzeniom tym przeczył zarząd pozwanej wspólnoty, który wskazywał, że uchwała została doręczona pozwanej komisyjnie, poprzez włożenie jej do skrzynki pocztowej.

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powyższe uzupełnione jest przez art. 232 k.p.c. który wskazuje, że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. Jeżeli materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych w myśl twierdzeń jednej ze stron, sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów. Należy to rozumieć w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń, ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał (wyrok SA we Wrocławiu z 18.01.2012 r., I ACa 1320/11, LEX nr 1108777) (Ciszewski Jerzy (red.), Nazaruk Piotr (red.), Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, dostęp lex). Dopuszczenie dowodu przez Sąd z urzędu uzasadnione jest jedynie w wyjątkowych sytuacjach. Jak wskazują komentatorzy działanie sądu z urzędu i przeprowadzenie dowodu niewskazanego przez stronę jest dopuszczalne tylko w wyjątkowych sytuacjach oraz musi wynikać z opartego na zobiektywizowanej ocenie przekonania o konieczności jego przeprowadzenia. Ocena tej wyjątkowości sytuacji musi odnosić się do konkretnych okoliczności danej sprawy, a jednocześnie powinna pozostawać w zgodzie z celem i zasadami procesu. Natomiast prawo sądu do przeprowadzania dowodu z urzędu w żadnym wypadku nie może służyć usuwaniu skutków uchybień procesowych stron; nie jest to przyczyna, która miałaby przemawiać za dopuszczeniem dowodu z urzędu. Konstytucyjna zasada sprawiedliwości nie może być rozumiana w taki sposób, że sąd orzekający ma obowiązek podejmować określone czynności z urzędu, niejako wyręczając stronę (Piaskowska Olga Maria (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie procesowe. Komentarz aktualizowany, dostęp lex)

W niniejszej sprawie powód była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, który w jej imieniu złożył szereg wniosków dowodowych, w tym wnioski o przesłuchanie świadków. Przeprowadzone w toku postępowania z inicjatywy powódki dowody nie doprowadziły jednak do wykazania, że to sąsiedzi przekazali K. K. (1) informacje o treści uchwały, a jej doręczenie powódce nastąpiło dopiero po złożeniu przez nią stosownego wniosku. Jak wskazano już powyżej ciężar udowodnienia tej okoliczności spoczywał na powódce jako osobie, która takie twierdzenia w toku postępowania wysuwała. W złożonej odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez

Zarządę, zaprzeczyła tej okoliczności. Twierdzenia Wspólnoty zostały potwierdzone przez B. K., która była obecna przy wkladaniu uchwały nr 2/ (...) do skrzynki pocztowej K. K. (1).

Powyższe rozważania należy zakończyć poprzez wskazanie, że wobec konfliktu, który niewątpliwie istnieje pomiędzy członkami Wspólnoty, zarząd powinien przykładać większą dbałość do treści uchwał, które nie powinny budzić wątpliwości właścicieli lokali. Uchwała nr (...) (...) winna była wskazywać czas na jaki użyczono B. K. pomieszczenie byłej pralni. Sąd po analizie zgromadzonego materiału dowodowego, w tym okoliczności, że klucze do pomieszczenia zostały już zwrócone, uznał, że niewskazanie okresu na jaki miało nastąpić udostępnienie, nie stanowi podstawy do jej uchylecia. Sąd w tej części podziela stanowisko, że uchwały podejmowane przez Wspólnotę Mieszkaniową powinny być jasne, zrozumiałe i wyczerpujące, jednak w niniejszej sytuacji należy mieć na uwadze, że działania B. K. skierowane były do wszystkich mieszkańców i dla ich dobra. Nie bez znaczenie w niniejszej sprawie jest także okoliczność, że sama uchwała nie pozbawiła powódki dostępu do pomieszczenia, ponieważ wcześniej pralnia także była zamknięta na klucz. Dodatkowo jak wskazuje uchwała nr 5/ (...) była to wola większości współwłaścicieli.

Mając na uwadze powyższe Sąd na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l i art. 23 ust. 3 u.w.l. oddalił powództwo.